



CDP Investimenti Sgr – Società per Azioni

AVVISO PER L'ALIENAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE "EX CASERMA CURTATONE E MONTANARA" SITO IN PISA

1. OGGETTO DELLA VENDITA

CDP INVESTIMENTI SGR S.p.A. (**CDPI Sgr**), Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Cassa Depositi e Prestiti S.p.A., in qualità di gestore del Fondo Investimenti per la Valorizzazione - Comparto Extra, rende noto che intende procedere all'alienazione del Compendio immobiliare di proprietà del suddetto Fondo, denominato "Ex Caserma Curtatone e Montanara" sito in Pisa, Via Giordano Bruno 42 (**l'Immobile**).

A tal fine, intende svolgere la presente procedura competitiva, nei termini e alle condizioni descritte nel presente Avviso, che non costituisce offerta al pubblico né invito ad offrire.

L'Immobile oggetto di vendita è meglio descritto nell'Allegato 1 e meglio identificato, con relativa planimetria, nella scheda di cui all'Allegato 2, che riporta i dati catastali, i titoli di provenienza, i vincoli e i gravami e l'attuale stato occupazionale.

Resta inteso che CDPI Sgr non assume alcuna responsabilità in merito alla completezza, esattezza e veridicità della documentazione messa a disposizione, la cui verifica resta ad esclusivo carico dei soggetti interessati, che ne assumono la relativa responsabilità. In relazione all'esame di tale documentazione, CDPI Sgr resta comunque a disposizione per fornire i chiarimenti che si rendessero necessari, autorizzare sopralluoghi e indagini specifiche.

2. DATI E INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

Il compendio immobiliare si trova in una zona centrale della Città di Pisa a sud della zona Lungarno, è prossimo alla chiesa di S. Martino. Nelle immediate vicinanze si trovano inoltre la Fortezza di Pisa e il Giardino Scotto. L'Immobile (ex sede del Distretto di leva) è accessibile sia da piazza S. Martino che da via Giordano Bruno, dista circa 600 metri dalla stazione ferroviaria e circa 2,6 chilometri dall'aeroporto Galileo Galilei di Pisa.

L'area urbana è prevalentemente a carattere residenziale con la presenza di numerosi servizi e scuole.

L'asset è composto da più corpi di fabbrica risalenti a vari periodi, a partire dalla porzione prospiciente piazza S. Martino, riadattata da un ex convento medioevale già rimaneggiato e ampliato nell'Ottocento, fino a una serie di nuove costruzioni realizzate a partire dagli anni Cinquanta del Novecento.

Il compendio immobiliare con una SIp di circa 7.500 mq è costituito da n. 4 fabbricati cielo-terra principali ad uno o due piani, oltre ad altri piccoli manufatti accessori, ad un solo piano, distribuiti sul lotto di pertinenza.

Il compendio immobiliare è sottoposto a vincolo storico artistico ai sensi del D.lgs. 42/2004.

3. STRUMENTI URBANISTICI

Lo strumento urbanistico generale sottopone l'area alla preventiva redazione di un piano urbanistico attuativo. *“Le funzioni prevalenti dovranno essere quelle indicate dal Piano Strutturale, quali Servizi pubblici ed abitazioni speciali, preferendo quelle indicate come “privilegiate” nell’accordo di programma approvato dal Consiglio Comunale Deliberazione n. 38 del 10/10/2017, ovvero “Housing sociale” e “Residenza collettiva”. Dette funzioni dovranno essere affiancate ed integrate da destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze e necessarie ad offrire un adeguato range di servizi di quartiere (commercio di vicinato, piccoli esercizi di somministrazione, artigianato di servizio alla persona, studi professionali, ed in generale tutte le destinazioni ammesse nel centro storico)”*.

4. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

I soggetti interessati, **entro le ore 16,00 del giorno 7 febbraio 2020**, dovranno far pervenire una formale manifestazione di interesse con qualsiasi modalità (posta, corriere, ecc. e anche consegna a mano dalle ore 9,30 alle ore 16,00 dei giorni feriali, escluso il sabato) al seguente indirizzo: CDPI Sgr – Via Molise 9 – 00187 – Roma. E' ammessa la trasmissione a mezzo *pec* al seguente indirizzo: cdpisgr@pec.cdpisgr.it. Non verranno prese in considerazione manifestazioni di interesse pervenute successivamente al suddetto termine. La tempestività del recapito resta ad esclusivo rischio del mittente.

Nell'oggetto della PEC o all'esterno della busta contenente la manifestazione di interesse dovrà essere indicato quanto segue: “Manifestazione di interesse per l'acquisto dell'immobile denominato Compendio Curtatone e Montanara”.

Nella manifestazione di interesse dovrà essere indicato il soggetto effettivamente interessato (**Soggetto interessato**) all'eventuale acquisto specificando, in caso si tratti di persona giuridica, il rappresentante legale della stessa ed eventualmente, in aggiunta, la persona fisica munita dei necessari poteri per condurre l'eventuale negoziazione, unitamente a una breve presentazione del soggetto interessato medesimo. Nella manifestazione di interesse dovrà essere indicato un indirizzo e-mail cui saranno inviate, se del caso, le credenziali per accedere alla data room virtuale ed anticipate le eventuali successive comunicazioni inerenti alla procedura.

Alla manifestazione di interesse dovrà essere unito, debitamente sottoscritto, l'Impegno di riservatezza di cui all'Allegato 3.

Ricevuta la manifestazione di interesse, CDPI Sgr si riserva la facoltà di valutare, a proprio insindacabile giudizio, l'idoneità del Soggetto interessato a partecipare alle eventuali successive fasi della procedura. Nel caso di valutazione positiva, CDPI Sgr abiliterà il Soggetto interessato, nei sette giorni naturali consecutivi successivi al termine ultimo di ricezione delle manifestazioni di interesse, all'accesso alla data room virtuale contenente tutta la documentazione in proprio possesso relativa all'Immobile.

Successivamente all'abilitazione alla data room sarà in facoltà dei soggetti interessati di prendere visione dell'Immobile, secondo le modalità indicate al successivo Punto 8.

Entro le ore 16,00 del 10 Aprile 2020 il Soggetto Interessato dovrà far pervenire con qualsiasi modalità (posta, corriere, ecc. e anche consegna a mano, dalle ore 9,30 alle ore 16,00 dei giorni feriali, escluso il sabato), un'offerta vincolante per l'acquisto dell'Immobile, al seguente indirizzo: CDPI Sgr – Via Molise 9 – 00187 – Roma. Non verranno prese in considerazione offerte vincolanti pervenute successivamente al suddetto termine. La tempestività del recapito resta ad esclusivo rischio del mittente. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute a mezzo fax o posta elettronica o pec.

All'esterno della busta contenete l'offerta dovrà essere indicato il seguente oggetto: "Offerta vincolante per l'acquisto dell'immobile denominato Compendio Curtatone e Montanara".

La suddetta offerta vincolante, con validità fino al **30 giugno 2020**, dovrà essere formulata sulla base delle seguenti condizioni di vendita:

- a) l'Immobile sarà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita, anche con riferimento alla situazione urbanistica e catastale a quel momento esistente. Pertanto, nel contratto definitivo di compravendita saranno riportate le previsioni urbanistiche vigenti a quella data;
- b) la vendita avverrà a corpo e non a misura, con tutti i pesi, vincoli, oneri, servitù passive apparenti e non apparenti, anche se non formalmente trascritte e gravami esistenti sull'Immobile alla data di avvio della presente procedura;
- c) l'immobile risulta libero;
- d) l'Immobile sarà identificato in conformità alle risultanze dell'atto di provenienza;
- e) l'operazione sarà articolata come segue:
 - stipula del contratto preliminare di compravendita ("**Contratto Preliminare**") **entro e non oltre il 30 giugno 2020**, con la contestuale corresponsione di una somma pari al 10% del prezzo offerto a titolo di caparra e acconto prezzo;
 - stipula del contratto definitivo di compravendita ("**Contratto Definitivo**") entro i 18 (diciotto) mesi successivi alla data di sottoscrizione del Contratto Preliminare, una volta verificatesi le condizioni di cui alla successiva lett. f);
- f) il Contratto Preliminare sarà risolutivamente condizionato al verificarsi di entrambe le seguenti condizioni entro il termine di 18 mesi dalla sua sottoscrizione:

- i.* approvazione di un piano urbanistico attuativo relativo all'Immobile che consenta un intervento di riqualificazione conforme allo strumento edilizio-urbanistico vigente;
- ii.* approvazione dell'analisi di rischio che dimostri assenza di rischio sanitario-ambientale, ovvero del progetto operativo di bonifica, ovvero ancora, del progetto di messa in sicurezza permanente del sito, coerente sia con gli esiti della due diligence ambientale già effettuata, resa disponibile nella data room, che con quelli del futuro piano di caratterizzazione del sito, e compatibile con il progetto di sviluppo ipotizzato per l'immobile.

Il suddetto termine di 18 (diciotto) mesi potrà essere prorogato fino ad un massimo di ulteriori 6 (sei) mesi, dietro semplice richiesta della parte acquirente.

La predisposizione della documentazione necessaria e l'effettuazione di eventuali indagini funzionali ai fini del rilascio dei provvedimenti di cui ai precedenti punti *i.* e *ii.* verrà effettuata a cura e spese della parte acquirente che assumerà, inoltre, con riferimento alle attività di cui al punto *ii.*, la veste di soggetto procedente in qualità di interessato allo sviluppo dell'area fermo restando che le scelte progettuali dovranno essere preventivamente condivise con CDPI SGR.

A tali fini le parti individueranno congiuntamente il professionista che verrà incaricato della consulenza ambientale, ferma restando, in ogni caso, la facoltà di CDPI Sgr di richiedere modifiche anche sostanziali della progettazione proposta, al fine di prediligere interventi volti al contenimento della spesa, utilizzando le migliori tecnologie disponibili a costi sostenibili.

La parte venditrice presenterà ogni istanza o domanda necessarie ai fini del rilascio dei suddetti provvedimenti e presterà ogni necessaria collaborazione utile.

Nel caso in cui, per qualsiasi ragione, anche solo una delle condizioni sopra riportate ai punti *i.* e *ii.* non dovesse verificarsi il Contratto Preliminare perderà efficacia e nessuna delle due parti (acquirente e venditrice) avrà nulla a pretendere dall'altra ad alcun titolo o ragione;

- g)** verranno posti a carico della parte venditrice unicamente gli oneri relativi agli interventi per l'eliminazione o la messa in sicurezza delle passività ambientali relative alla presenza di materiali contenenti amianto (MCA) ed alla potenziale contaminazione di terreni ed acque di falda all'interno del sito – coerentemente con quanto rappresentato nella documentazione presente nella *data room*) – per quanto previsto dalla normativa ambientale per l'insediamento della nuova destinazione d'uso di progetto, nel limite di importo di € 400.000,00 (quattrocentomila/00) e comunque nel rispetto di quanto previsto alla precedente lett. **f)**. Ogni eccedenza rispetto a tale importo sarà posta a carico della parte acquirente;
- h)** tutti gli interventi in materia di tutela ambientale di cui al precedente punto **g)** verranno effettuati a cura della parte acquirente;
- i)** ai fini del trasferimento dell'Immobile, la parte acquirente dovrà accettare espressamente che la parte venditrice procederà alla vendita sulla base delle norme agevolative ad essa applicabili ai sensi dell'articolo 3, comma 19 del Decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito nella legge 23 novembre 2001, n. 410, che, tra l'altro, esonera la stessa dalla consegna dei documenti relativi

alla regolarità urbanistica – edilizia, nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale previste dall'articolo 19, commi 14 e 15, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122;

- j) relativamente alle garanzie da fornire in sede di contratto definitivo di compravendita, la parte venditrice fornirà esclusivamente la garanzia per evizione;
- k) l'Immobile è vincolato ai sensi del D. Lgs. 42/2004; l'efficacia della compravendita sarà, quindi, sospensivamente condizionata al mancato esercizio, nel termine di 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della relativa denuncia, della prelazione spettante ai sensi dell'art. 60 del D. Lgs. 42/2004 al Ministero per i beni e le attività culturali e del turismo e, nel caso previsto dall'art. 62, comma 3, alle regioni o ad altro ente territoriale interessato.

Nell'offerta vincolante dovrà essere indicato il prezzo offerto (espresso in cifre e in lettere), al netto di imposte e tasse che saranno poste a carico dell'acquirente, e l'esatta denominazione dell'Immobile. La stessa dovrà contenere l'esplicita accettazione di tutte le condizioni di vendita sopra indicate e dovrà essere corredata da un assegno circolare – intestato a "CDPI Sgr FIV Extra" di importo pari al 5% del prezzo offerto, a garanzia dell'offerta medesima.

Non sono ammesse offerte sottoposte a condizioni diverse ed ulteriori rispetto a quelle indicate ai precedenti punti *i.* e *ii.* della lettera f).

All'offerta vincolante dovranno essere altresì allegati i documenti denominati "Dichiarazione conflitti" e "Questionario di controparte" di cui all'Allegato 4, debitamente compilati e sottoscritti da soggetto munito dei necessari poteri.

Nel caso in cui l'offerente sia una persona giuridica, all'offerta dovrà essere allegata la documentazione comprovante la sussistenza in capo al soggetto firmatario dei poteri per impegnare la stessa.

CDPI Sgr si riserva la facoltà di valutare, sulla base delle proprie autonome e insindacabili considerazioni, la congruità delle offerte vincolanti pervenute.

Fermo quanto precede, si precisa che:

1. nell'ipotesi in cui pervenga una sola offerta ritenuta congrua, CDPI Sgr provvederà a comunicare l'aggiudicazione in favore dell'offerente, entro sette giorni dal termine di scadenza per la presentazione dell'offerta vincolante stessa.
2. Nel caso in cui pervengano più offerte ritenute congrue che presentino un delta di prezzo superiore al 10%, l'aggiudicatario verrà individuato nel soggetto che abbia presentato l'offerta di importo più alto. In tale ipotesi CDPI Sgr provvederà a comunicare l'aggiudicazione in favore di tale offerente, entro sette giorni dal termine di scadenza per la presentazione dell'offerta vincolante stessa.
3. Diversamente, qualora più soggetti formulassero offerte vincolanti per l'acquisto dell'Immobile, ritenute congrue, tra le quali vi sia un delta di prezzo contenuto in un *range* tra lo 0 e il 10%, CDPI Sgr procederà a svolgere, entro il **30 aprile 2020** un'ulteriore fase di confronto competitivo (**Confronto Competitivo**) secondo le modalità di seguito indicate.

Al Confronto Competitivo saranno invitati i soggetti che abbiano tempestivamente presentato un'offerta di acquisto con le caratteristiche sopra descritte, con un preavviso di almeno cinque giorni naturali consecutivi. Il confronto si svolgerà nel giorno ed ora che saranno indicati da CDPI Sgr nella comunicazione di invito, presso la propria sede o altro sito all'uopo indicato da CDPI Sgr, con le seguenti modalità:

- a) ogni partecipante al confronto potrà essere rappresentato da una persona fisica (in caso di persona giuridica amministratore con poteri o procuratore speciale) - munita di idonea documentazione atta a comprovare la sussistenza dei poteri per impegnare il partecipante e che andrà trasmessa almeno due giorni naturali consecutivi prima del Confronto Competitivo - e potrà formulare aumenti del prezzo offerto sia da lui medesimo che dagli altri invitati;
- b) qualora il soggetto acquirente sia una società da costituire, la stessa dovrà essere riconducibile al Soggetto Interessato e, ai fini della partecipazione al Confronto Competitivo, almeno due giorni naturali consecutivi prima del suo svolgimento, ne dovrà essere precisata la composizione della compagine azionaria;
- c) ogni singolo aumento di prezzo dovrà essere di importo non inferiore a 50.000,00 (mila/00) euro;
- d) si procederà per rilanci successivi, assumendo, di volta in volta, a base d'asta l'importo più elevato offerto nell'ambito del rilancio precedente. Ciascun partecipante potrà abbandonare in qualsiasi momento il confronto competitivo, restando obbligato per il prezzo offerto nell'ultimo rilancio a cui abbia partecipato.

Preso atto delle risultanze del confronto competitivo, CDPI Sgr individuerà, nei successivi 5 (cinque) giorni, l'aggiudicatario nel soggetto che abbia presentato l'offerta recante il prezzo più alto, che resta obbligato per tutta la durata di validità dell'offerta inizialmente presentata.

La Scrivente comunicherà a tutti i partecipanti gli esiti della procedura, restando inteso, in ogni caso, che l'aggiudicazione non vincolerà in alcun modo CDPI Sgr che si riserva la facoltà, esercitabile a suo insindacabile giudizio, in ogni momento della procedura e fino alla stipula del Contratto Preliminare, di sospendere o non dar corso ulteriore agli atti della procedura, senza che gli offerenti o l'aggiudicatario possano avanzare alcuna pretesa, aspettativa, eccezione e senza diritto ad alcun indennizzo, risarcimento e ristoro in genere a qualsivoglia titolo

I soggetti risultati non aggiudicatari della procedura saranno liberati da ogni obbligo e vincolo, senza che gli stessi possano invocare alcuna pretesa o diritto ad alcun titolo nei confronti di CDPI Sgr; conseguentemente gli assegni dagli stessi forniti a corredo delle offerte presentate verranno loro restituiti, senza alcun riconoscimento di spese o interessi, entro 5 (cinque) giorni dal Confronto competitivo.

La stipula del Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo restano inoltre subordinate alla verifica da parte di CDPI Sgr del possesso in capo al soggetto aggiudicatario dei requisiti richiesti dalle norme che regolano l'attività di CDPI Sgr in quanto Società di gestione del risparmio. A tal fine CDPI Sgr si riserva di

richiedere al soggetto aggiudicatario la produzione di tutta la documentazione necessaria a comprovare la sussistenza di detti requisiti.

5. CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Si procederà alla stipula del Contratto Preliminare di compravendita dell'Immobile **entro e non oltre il 30 giugno 2020**, con la contestuale corresponsione da parte dell'acquirente di una somma pari al 10% del prezzo offerto a titolo di caparra e acconto prezzo.

Il Contratto Preliminare di compravendita sarà stipulato alle condizioni indicate al precedente Punto 4 e sarà risolutivamente condizionato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1353 cod. civ., al verificarsi di entrambe le condizioni risolutive descritte al citato punto 4, lett. **f)**, **i.** e **ii.** nel termine di 18 mesi ivi richiamato.

L'obbligo di CDPI Sgr alla stipula del suddetto contratto preliminare (così come la stipula del contratto di compravendita definitivo) resta subordinato alla preventiva delibera autorizzativa da parte del Consiglio di amministrazione della stessa, che dovrà intervenire entro il 30 maggio 2020.

Qualora la suddetta delibera autorizzativa non intervenga entro tale termine, l'aggiudicatario sarà liberato da ogni obbligo e vincolo, senza che esso possa invocare alcuna pretesa o diritto nei confronti di CDPI Sgr, neanche a titolo di responsabilità precontrattuale. In tal caso CDPI Sgr procederà tempestivamente alla restituzione all'aggiudicatario della garanzia prestata, senza alcun riconoscimento di spese o interessi.

La garanzia rilasciata in sede di gara dall'aggiudicatario a favore di CDPI Sgr sarà trattenuta sino alla sottoscrizione del Contratto preliminare di compravendita e, in tale sede, verrà incassata a titolo di caparra e acconto prezzo.

Nel caso l'aggiudicatario non si presentasse alla stipula del Contratto Preliminare di compravendita nel termine comunicato da CDPI Sgr con almeno sette giorni di anticipo, o non provvedesse agli adempimenti al fine di detta stipula, CDPI Sgr procederà all'incameramento della garanzia prestata in sede di offerta.

In tal caso CDPI Sgr, a proprio insindacabile giudizio, potrà non procedere all'aggiudicazione ovvero, ove ricorra il caso, aggiudicare all'offerente che ha presentato la seconda miglior offerta, ove permanga il suo interesse all'acquisto del cespite.

Il nuovo aggiudicatario soggiacerà a tutti gli obblighi prescritti dal presente Avviso.

6. CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

Il Contratto Definitivo di compravendita dell'Immobile verrà stipulato entro 18 mesi dalla sottoscrizione del Contratto Preliminare, al verificarsi delle condizioni individuate al precedente punto 4, lett. **f)**, punti **i.** e **ii**, con la contestuale corresponsione del saldo del prezzo.

7. INFORMATIVA E TUTELA DELLA RISERVATEZZA.



Con riferimento a quanto disposto dal Regolamento (UE) 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati (di seguito GDPR) e dalla relativa normativa di attuazione incluse le successive modifiche e integrazioni, con la presentazione della manifestazione di interesse, autorizzate espressamente CDPI Sgr al trattamento dei dati forniti per la formulazione della stessa e, in generale, per la partecipazione alla presente procedura, anche in relazione ad eventuali comunicazioni a terzi, fermi restando gli obblighi di riservatezza a cui CDPI Sgr è tenuta.

8. SOPRALLUOGHI

Eventuali richieste per effettuare sopralluoghi potranno essere formulate via e-mail al seguente indirizzo segreteria@cdpisgr.it con il seguente oggetto: “Richiesta di sopralluogo per l’immobile denominato Compendio Curtatone e Monatanara”.

9. INFORMAZIONI

Eventuali richieste di chiarimento in relazione al presente Avviso potranno essere formulate via e-mail al seguente indirizzo segreteria@cdpisgr.it **entro e non oltre il 30 gennaio 2020– Ore 17,00**. Le risposte ad eventuali richieste di chiarimento saranno pubblicate sul sito internet di CDPI SGR.